

## **VERKSAMHETSBERÄTTELSE ÅR 2024**

Styrelsen för Rudboda Västra Samfällighetsförening får härmed avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Verksamheter som påbörjats under 2024 men fortsatt eller avslutats i början av innevarande år omfattas också av berättelsen.

### **Styrelse, förtroendevalda samt konsulter**

Samfällighetens styrelse, förtroendevalda samt konsulter har haft följande sammansättning efter årsstämman:

#### Ordinarie ledamöter

Ordförande	Claes Hiort
Sekreterare och Värmeansvarig	Magnus Källman
Fakturaunderlag	Maria Varenius
Hemsida	Maria Hagardt
Underhållsprojekt	Per Björndahl
Underhållsprojekt	Stephan Blomquist
Ledamot	Stian Svendal

#### Suppleanter

Ann-Charlotte Lundholm	Grannsamverkan
Cecilia Möller	
Jonas Måhlén	

Övriga förtroendevalda:

#### Utsedda revisorer

Marianne Thyr  
Jon Johannesson

#### Suppleanter

Paul Harrison

#### Valberedning

John Hermiz  
Mikael Cyon  
Jon Hermitz

Gatuombud

Kronstigen	Nord	Kronstigen 8
Barkstigen	Björndahl	Barkstigen 5
Stamstigen	Hagberg/Wikforss	Stamstigen 3
Stubbstigen	Asmus	Stubbstigen 12
Bokstigen	Belin/Berglund	Bokstigen 20
Grankottvägen, nedre	Barvestig/Melander	Grankottvägen 5
Grankottvägen övre	Borgen/ Ihre	Grankottvägen 33
Fågelsträcket, SV & NV	Löwgren	Fågelsträcket 30
Fågelsträcket, NO		Fågelsträcket 55

**Ekonomiansvarig**

För handhavande av föreningens ekonomi har Evy Leuhusen Ekonomi AB anlåtats.

Styrelsen vill tacka alla som lagt ner intresse och arbete för att vår förening skall fungera på ett trivsamt sätt och förvalta samfälligheterna väl.

**Föreningens omfattning**

Föreningen omfattar 137 medlemmar i lika många bostadsfastigheter.

Det är de lagfarna ägarna som är medlemmar i föreningen och röstberättigade vid stämman även om de inte bor i vårt område. Under året har nya ägare till sex fastigheter fått välkomstbrev till Rudboda och samfälligheten.

**Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har inom sig delat upp ansvaret och de olika ledamöterna och suppleanterna har varsitt ansvarsområde. Se ovan! Dessutom har enskilda ledamöter handlagt speciella frågor på uppdrag av styrelsen.

### **Förvaltningsansvar och underhållsåtgärder**

Enligt föreningens stadgar och enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ansvarar styrelsen för förvaltningen av föreningens gemensamma fasta egendom som garage och parkeringsplatser, fjärrvärmekammare samt ledningar och kulvertar för vatten, värme och avlopp. Till gemensamhetsanläggningen hör också distributionsnätet för TV/IT (kabel på vindarna mm) och undercentralen för fjärrvärme belägen i fjärrvärmekammaren. Allt definierat av Anläggningsbeslutet Lidingö GA:10.

Föreningen ansvarar även för sopkärllsskåpen vid Bark-, Kron-, Stam- och Stubbstigen enligt Anläggningsbeslut Lidingö GA:40

Föreningen är enligt lag skyldig att avsätta medel i underhållsfonder för egendom enligt dessa Anläggningsbeslut. Underhållsfonderna redovisas i bokslutet.

Styrelsens främsta verktyg för planering av underhåll är föreningens underhållsplan (för GA:10). Det kan konstateras att underhållsarbetet kommer att kräva kontinuerliga och planerade åtgärder under lång tid framöver för att säkerställa att föreningens gemensamma egendom inte förfaller samt garanteras längsta möjliga livslängd. Det bör påpekas att det stora underhållsbehov som styrelsen ser framöver inte beror på underlåtenhet från tidigare styrelser, utan främst på att många delar av föreningens egendom börjar bli gamla.

I underhållsplanen arbetar styrelsen med en teoretisk modell som baserat på teknisk och ekonomisk livslängd ger en prognos för kommande underhållsbehov. Detta har kompletterats med inspektioner av punkter i underhållsplanen som "fallit för åldersstreck" och i en del fall har åtgärder senarelagts, då akut behov inte föreligger. Exempel på en sådan åtgärd är målning av plåttak på kallgarage såväl längorna söder om Norra Kungsvägen som vid Fågelsträcket.

Arbetet i enlighet med underhållsplanen kommer att vara styrelsens viktigaste uppgift under de kommande åren.

Inte heller detta år har underhåll gjorts på sopkärllsskåpen (GA:40) och något sådant förväntas inte behövas de närmaste åren med undantag för städning i och snöskottning vid skåpen, men detta är ålagt gatuombuden vid berörda stigar att organisera.

### **Rörrening**

Den större åtgärd som påbörjades förre verksamhetsår och som fortgått under 2024 är, som de flesta märkt, rening av föreningens ledningar för spillvatten och dagvatten. Projektet har kunnat genomföras enligt plan under året även om projektet kom ingång senare än planerat.

Svensk Röranalys AB genomför arbetet och styrelsen har stöttats av konsulter från Bengt Dahlgren AB.

När detta skrivs har arbetet vid Fågelsträcket börjat komma igång (Fas 3) och Fas 2 håller på att avslutas.

Hela projektet skall enligt plan avslutas innan midsommar.

Kostnadmässigt följer projektet den budget vi har uppskattat, dvs ca 16.5 MSEK.

På stamreoveringssidan på föreningens hemsida (<http://www.vastrarudboda.se/17/116/stamreovering/>) finns alla relevanta dokument samt mer information som rör projektet. Sidan uppdateras kontinuerligt.

### **El i garage**

Styrelsen vill påminna om att elinstallationer i kallgaragen är enligt Anläggningsbeslutet Lidingö GA:10 avsett för motorvärmare och att elkostnaderna delas lika mellan alla med garage i samma länga eller för Fågelsträcket alla fastigheterna. Avsteg från principen att dela lika på elkostnad görs för laddboxar för elbil, där föreningen får förbrukningsdata och därigenom kan fakturera elbilsladdande medlemmar.

**Användning av el i kallgarage som har en årlig förbrukning som väsentligt överstiger normal användning av motorvärmare skall inte förkomma.**

### **Elbilsladdning**

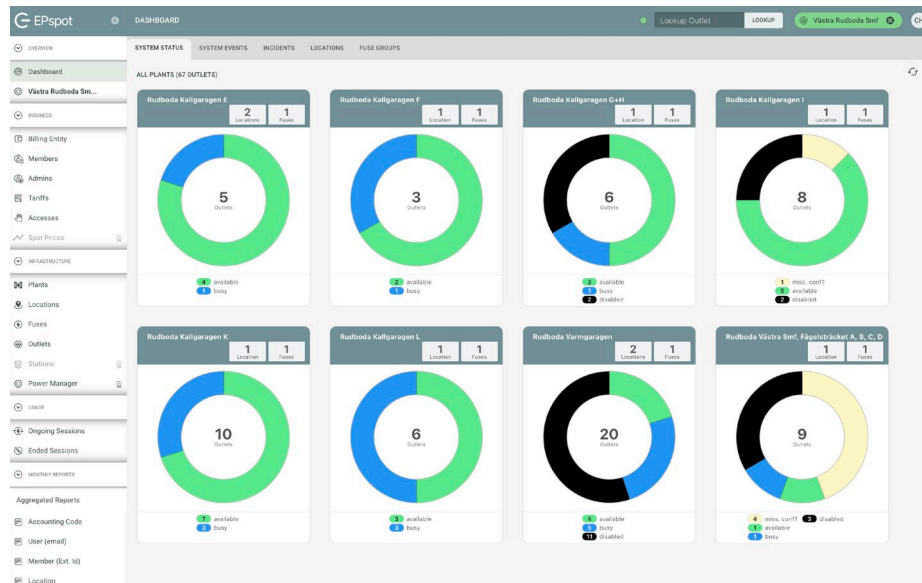
För att ladda el- eller laddhybridbilar i Samfällighetens garage fordras att man beställer och installerar en laddbox som beskrivs nedan. De vanliga el-uttaget i garaget är endast dimensionerat för motorvärmare och **får ej användas för laddning av elbilar**. Laddboxen möjliggör också fjärravläsning av elförbrukningen, vilket medför att elkostnaden inte delas av andra fastighetsägare som har garageplats i samma länga/garage.

Under året försattes bolaget Eways i konkurs. Det var den leverantör som föreningen hade kontrakterat för den laddningslösning som installerades för ett par år sedan. Konkursen fick ingen ekonomisk konsekvens för föreningen.

Styrelsen har tecknat avtal direkt med EPspot (det bolag som var underleverantör till Eways). Styrelsen har även handlat upp installationstjänst av en elfirma så att flera laddboxar beställas om fastighetsägare så önskar.

7 nya laddboxar beställdes av fastighetsägare och installerades under 2024.

Genom avtalet med EPspot har vi nu bättre kontroll över laddbox anläggningen genom en websida.



Information om hur beställning av laddbox går till finns på föreningens hemsida under rubriken "Medlemsinformation/Elbilar-laddning"

### Grönorrådesskötsel

Inga arbeten har gjorts initierat av styrelsen. Det som gjorts har i vanlig ordning initierats av gatuombuden.

### Gatuombud

Årsstämman har utsett gatuombud, se ovan. Gatuombudens uppgifter framgår av hemsidan [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken "Om Föreningen".

### Försäkringar

Föreningen har sedan länge en försäkring hos Länsförsäkringar Stockholm vilken täcker t ex brand, brott eller på annat sätt genom olycksfall uppkomna kostnader i samband med skador på föreningens egendom. Försäkringen inkluderar även skydd mot ekonomisk brottslighet.

Genom serviceavtalet med Villaägarna har samfälligheten även en olycksfallsförsäkring som gäller för medlem som arbetar på uppdrag av samfälligheten.

**Avtal**

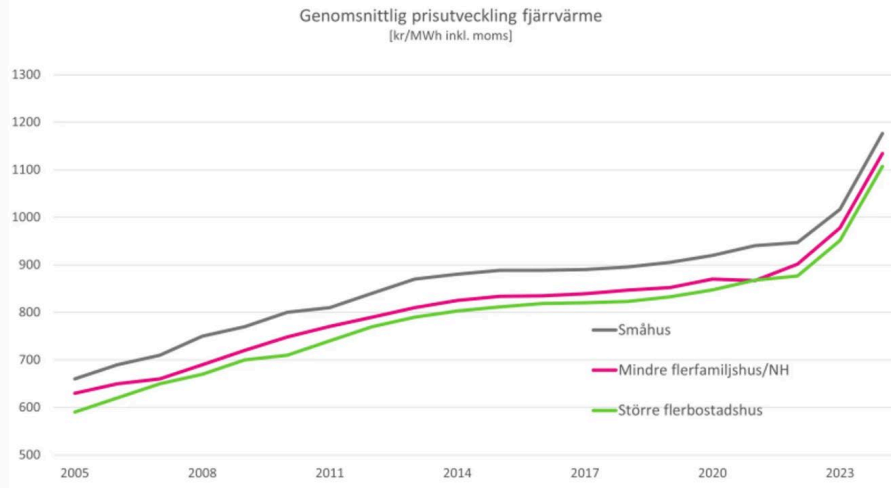
Föreningen har ett serviceavtal med Villaägarna. Föreningens medlemmar är inte automatiskt anslutna till Villaägarna, utan det är upp till respektive fastighetsägare att själv besluta om medlemskap eller ej.

Ett avtal finns med Martin Olsson, vilket ger samtliga medlemmar rätt att handla i Martin & Servera-butikerna. Närmaste butik finns på Ranhammarsvägen 10 i Bromma. Medlemskap uppges i kassan.

### Värmesystem och värmemätning

Kostnaden för värmeförsörjningen under året blev 437.000 högre än budget för år 2024.

Fjärrvärmepriserna har höjts generellt över landet och Stockholm Exergi har följt efter.



Prisutvecklingen på fjärrvärme. Källa: Energiföretagen

Efter varje månadsslut sker fjärravläsningen av varje fastighets värmeförbrukning genom värmeansvarig i styrelsens försorg. En rimlighetsbedömning av avlästa värden görs, men styrelsen vill understryka att det är varje fastighetsägares ansvar att övervaka sin egen värmeväxlare och säkerställa att den fungerar felfritt.

Värmesystemets effektivitet är avhängigt både effektiviteten hos medlemmarnas fastigheter och Samfällighetens värmecentral. Styrelsen uppmanar därför medlemmarna att se till att reglerutrustningen på den egna värmeväxlaren fungerar korrekt och är rätt inställd då felfunktion i medlemsfastigheterna i nuläget är den största källan till för hög returvattentemperatur som kan avhjälpas till låg kostnad. Den återstående källan är husens konstruktion med bristfällig isolering och värmeförluster hos de som inte redan bytt till treglasfönster.

Tidigare år har en sammanställning av värmeförbrukning och kostnader under året innan för samtliga fastigheter lagts upp på Samfällighetens hemsida [www.vastrarudboda.se](http://www.vastrarudboda.se) under fliken Arkiv. Styrelsen har utrett och kommit fram till att det inte är förenligt med GDPR-regler att lägga upp denna information. Därför finns inte 2022 och senare års information på hemsidan.

### Gransamverkan mot brott

Arbetet när det gäller brottsförebyggande verksamhet inom samfälligheten har fortsatt. I styrelsen finns en ansvarig för gransamverkansfrågor. Vidare finns det en kontakt med samordnaren för Lidingö Stads brottsförebyggande råd när det gäller brottsförebyggande frågor. Gransamverkan tas även upp som en separat punkt vid varje styrelsemöte. Ämnet har med andra ord även detta år varit under ständig bevakning för samfällighetens räkning.

### Föreningens hemsida

Föreningens hemsida: <http://www.vastrarudboda.se> har under 2024 haft 5526 besökare, vilket är en ökning på 40%. Möjligen är det informationssökning kring rörprojektet som drivit en del av den trafiken.

Drygt 30 nyheter publicerades på webbplatsen under förra året.

### Ekonomi

Under året har samfällighetens bank varit SEB med kontor vid Karlaplan. Användandet av SEB ger förenklings båda för samfällighetens firmatecknare och för Evy Leuhusen, som vi anlitar för bokföring och löpande kassörstjänster. Firmatecknarna och Evy kan alla utföra olika banktjänster via Bank på Internet och Telefonbanken utöver själva bankkontoret.

De pengar som lånats upp för de 52 medlemmarnas andel av rörenoveringen har under året placerats på räntebärande konton hos SEB vilket kommit de medlemmarna tillgodo genom minskade ränteinbetalningar. Det kommer ske fortsatt för ev överskott under 2025 tills projektet är slutbetalt.

Föreningen har till sitt förfogande följande disponibla medel (öresavrundat):

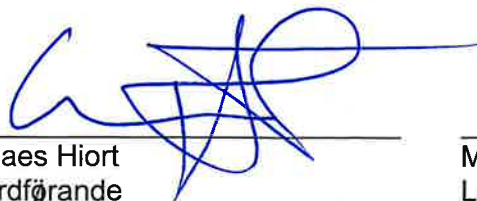
Balanserad vinst	224 843
<u>Årets resultat</u>	<u>8 418 455</u>
Summa	8 643 298

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

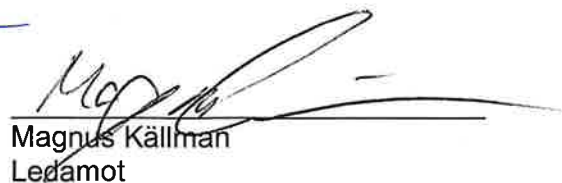
Till Underhållsfonden för Lidingö GA:10 överförs:	8 338 286
<u>Balanseras i ny räkning:</u>	<u>305 012</u>
Summa	8 643 298

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar (Bilaga 2)

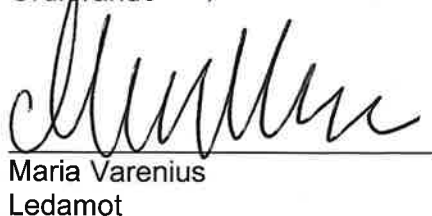
Lidingö, dag som ovan.



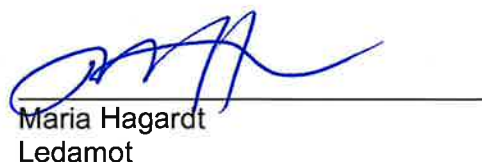
Claes Hiort  
Ordförande



Magnus Källman  
Ledamot



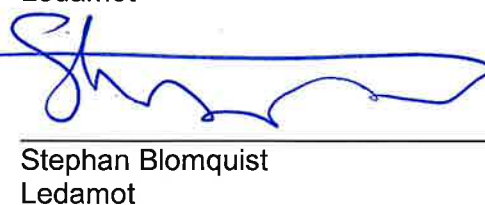
Maria Varenius  
Ledamot



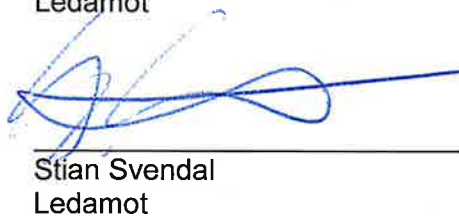
Maria Hagardt  
Ledamot



Per Björndahl  
Ledamot



Stephan Blomquist  
Ledamot



Stian Svendal  
Ledamot